

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壙簡字第2189號

原告 黃美雲
訴訟代理人 陳冠宇律師
被告 林美杏

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告479,382元，及自民國113年11月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣479,382元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第433條之3之規定，依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國112年6月17日就坐落於桃園市○○區○○○段○○段○段0000地號及其上同段6107號建物（下合稱系爭不動產）達成買賣協議並簽屬買賣契約書（下稱系爭買賣契約），原告已於112年8月24日將系爭不動產所有權移轉予被告，惟被告竟怠與原告進行點交程序，原告復於112年9月28日以存證信函催告被告應於收受存證信函7日內與原告辦理點交程序，而被告於112年10月5日收受存證信函後仍未與辦理點交程序，反遲至113年8月28日始與原告完成點交程序，致履約保證帳戶於113年8月30日才將餘款給付予原告。被告上開行為已違反系爭買賣契約第9條第7項約定，被告自應依約給付原告每逾1日因點交所得價金萬分之二計付

01 之違約金，而被告收受催告點交之存證信函至實際點交日共
02 計327天，又原告因點交可獲得之價金為新臺幣（下同）7,3
03 32,281元，是依系爭買賣契約第9條第7項之約定，被告應給
04 付原告479,382元之違約金（計算式：7,332,281×327×0.000
05 2=479,382）。基此，爰依系爭買賣契約第9條第7項之規
06 定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告479,382
07 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
08 分之5計算之利息。

09 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

10 三、本院之判斷：

11 (一)原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之系爭買賣契
12 約影本存證信函及回執影本、點交可得價金影本等件為證
13 （見本院卷第8至27頁），復經本院職權調閱系爭不動產第
14 一類謄本及異動索引核閱無訛（見本院卷第31至46頁），又
15 被告受合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為爭
16 執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用同條第
17 1項規定，視同自認，堪認原告上開主張為真實可採。

18 (二)按「乙方依法對甲方負有瑕疵擔保之責，但若發生甲方未能
19 明確主張確有重大之權利瑕疵或物的瑕疵（其對甲方之危害
20 或損失確已達非屬輕微之程度）而無故拒絕點交或拒絕協調
21 或怠於進行司法作為，並經乙方定期間催告仍拒不配合點
22 交，則乙方免除配合點交之義務（但乙方就免除買賣標的物
23 利益與危險之負擔，應由乙方另以書面通知甲方始生效
24 力），並由僑馥建經將專戶價金餘款依約給付乙方，甲方並
25 應自乙方通知點交之日起，每逾一日按乙方因點交所可得價
26 金萬分之二計付違約金賠償乙方」，系爭契約第9條第7項約
27 定明確。查，原告已於112年8月24日將系爭不動產所有權移
28 轉予被告，而被告於112年10月2日收受存證信函後遲至113
29 年8月28日始完成點交，兩造完成點交後履約保證帳戶始於1
30 13年8月30日給付餘款予原告等節，業經本院認定如前，則
31 被告無故拒絕點交，原告自依系爭契約第9條第7項之約定，

01 請求被告賠償自通知點交之日起，每逾一日按原告因點交所
02 可得價金萬分之二計付違約金479,531元（計算式：7,332,2
03 81×327×0.0002=479,531，元以下四捨五入），而原告僅請
04 求被告給付479,382，核屬有據。

05 (三)次按當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條
06 以職權減至相當之數額，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所
07 提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥
08 適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當
09 事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人
10 就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證
11 責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則
12 之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
13 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸
14 自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定
15 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌
16 該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，
17 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，
18 法院亦應予以尊重，使符契約約定之本旨（最高法院96年度
19 台上字第1065號判決、最高法院111年度台上字第319號判決
20 意旨參照）。查，被告並未主張本件違約金有過高情事且亦
21 未提出相關舉證，是依前揭最高法院裁判意旨，基於契約自
22 由原則，本院無從逕認本件違約金過高而依職權酌減之，併
23 此敘明。

24 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
28 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
29 息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
30 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
31 項前段及第203條分別定有明文。查本件原告對被告之系爭

01 契約違約金請求權，係以支付金錢為標的，且無確定期限，
02 又未約定利息，被告應自受催告時起，負遲延責任，則原告
03 就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日
04 即113年11月17日（見本院卷第48頁）起至清償日止，按週
05 年利率百分之5計算之利息，同屬有據。

06 四、綜上所述，原告依系爭契約第9條第7項之約定，請求被告給
07 付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

08 五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰就原告勝
09 訴部分，依民事訴訟法第436條第2項適用同法第389條第1項
10 第3款規定，職權宣告假執行；並依同法第436條第2項適用
11 同法第392條第2項規定，依職權為被告預供擔保，得免為假
12 執行之宣告。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
14 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
15 明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

18 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

19 以上為正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
21 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
22 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

25 書記官 吳宏明